



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

COVID-19: BOLETIM INFORMATIVO DIREITO IMOBILIÁRIO

Versão Atualizada



APRESENTAÇÃO

A pandemia do novo coronavírus vem gerando uma série de alterações nas normas vigentes e na interpretação da legislação. Diariamente, há criação de projetos de lei, alguns são aprovados, novos entendimentos são adotados devido aos tempos de crise e diversos debates são travados em busca das melhores alternativas possíveis diante do momento completamente excepcional que a sociedade vivencia.

É natural que surjam dúvidas e preocupações com tantas mudanças não só na rotina, mas no próprio ordenamento jurídico. Pensando nisso, a ACC está publicando boletins periódicos com as principais novidades e alterações que impactam as diversas áreas do direito em que o escritório atua, com esclarecimentos para clientes e parceiros.

Essa é a edição sobre o setor imobiliário, atualizada no dia 27 de abril. No conteúdo, são apresentadas informações sobre locações, condomínios e construção civil. Também serão abordadas as orientações para o funcionamento dos serviços notariais e registrais e as especificidades do setor de shopping centers.

Confira ainda os destaques dos projetos de lei em tramitação.



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

SUMÁRIO

DIREITO IMOBILIÁRIO	. 5
1 - IMPACTOS DIRETOS	. 5
Locações:	. 5
Incorporações/Construção Civil:	. 5
Condomínios:	. 5
Registral e Notarial:	. 6
Shoppings Centers:	. 7
2 - PROPOSTAS LEGISLATIVAS EM TRÂMITE	. 7
Projeto de Lei 1582/2020:	. 7
Projeto de Lei 1583/2020:	. 8
Projeto de Lei 1337/2020:	. 8
Projeto de Lei 675/2020:	. 8
Projeto de Lei 2078/2020:	. 8
Projeto de Lei 1179/2020:	. 9
Projeto de Lei 1935/2020:	. 9
3 - NOTÍCIAS	. 9
Locações	. 9
Incorporações/Construção Civil	. 9
Condomínios	. 10
Registro e Notarial	. 10
Shoppings Centers	. 10



ADVOCACIA
CORREA
de **CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

DIREITO IMOBILIÁRIO

DIREITO IMOBILIÁRIO

1 - IMPACTOS DIRETOS

Locações:

Renegociação dos aluguéis, provável autorização para suspensão da concessão de liminares em ações de despejo ajuizadas após 20/03/2020, provável suspensão de inclusão de novos inscritos em cadastros de restrição de crédito para inadimplentes após 20/03/2020. Embora não haja unanimidade sobre o tema no Poder Judiciário, alguns tribunais estão concedendo a suspensão de todas as obrigações pecuniárias dos contratos de locação (encargos comuns, fundo de promoção e propaganda e condomínio), em especial em shopping centers.

Incorporações/Construção Civil:

Consideradas como serviços essenciais, não tiveram, de regra, suas atividades interrompidas, mas devem adotar medidas eficazes voltadas ao impedimento de aglomeração nos ônibus que transportam os obreiros, nos canteiros de obra e nos refeitórios.

Condomínios:

Adoção de medidas eficazes com objetivo de frear o alastramento da doença, tais como: realização de assembleias virtuais, restrição de uso de áreas comuns não essenciais (tais como piscinas, churrasqueiras, salões de festa, espaço gourmet, etc), restrição de entrada de terceiros (a observar a natureza do serviço prestado), disponibilização de meios de assepsia e higienização de elevadores, corrimãos, maçanetas, locais de descarte de lixo, dentre outros.

Reformas não essenciais deverão ser evitadas no período da pandemia. As obras autorizadas são aquelas determi-



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

nantes para o funcionamento do edifício, como o conserto de um elevador. Dentro do apartamento, a regra é a mesma: vazamentos e a instalação de ar condicionado podem ser feitos, por exemplo, mas obras de decoração devem ser adiadas. Ainda em relação aos condomínios, a Lei Estadual N.º 20.145/2020, sancionada no início de março, obriga os responsáveis por conjuntos residenciais e comerciais do Estado do Paraná (síndicos ou administradores) a comunicarem para a polícia indícios ou casos de violência doméstica ocorridos em suas unidades ou áreas comuns, algo que pode ser feito por telefone ou aplicativo móvel.

Registral e Notarial:

A Recomendação n.º 45, emitida pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), no dia 17 de março, orientou as corregedorias locais a suspender ou reduzir o funcionamento nacional. Deverá haver plantão, pelo período mínimo de duas horas diárias, por meio presencial ou virtual, ainda dentro do período de suspensão das atividades.

O responsável pela serventia deverá esclarecer aos cidadãos a forma pela qual se dará o plantão. Para registros de óbitos e nascimentos, haverá plantão à distância por ao menos quatro horas diárias. Os plantões poderão ser presenciais, virtuais ou por outro modo de atendimento a distância, inclusive meios eletrônicos de comunicação como WhatsApp e Skype.

O CNJ também emitiu os Provimentos n.º 91/2020, 93/2020, 94/2020 e 95/2020, regulamentando a suspensão presencial de atendimentos, a instalação de plantões de atendimento presencial e/ou virtual, prorrogação de prazos para registro de nascimentos presencial, autorização para registro de nascimento e óbito por meio eletrônico, utilização das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados de cada unidade da federação para solicitação de certidões e remessa de títulos para prenotação e atos que abranger, utilização de títulos nativamente digitais e títulos digitalizados com padrões técnicos previstos no Decreto n.º 10.278/2020 (que estabelece a técnica e os requisitos para digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que produzam os mesmos efei-



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

tos legais dos documentos originais).

Publicada em 23/04/2020 a Resolução 170 do Comitê Gestor da Infraestrutura de Chaves Públicas, que estabelece, devido à situação da pandemia, os procedimentos a serem observados quando da primeira emissão de um certificado digital por meio de videoconferência, autorizando a dispensa da coleta de impressões digitais para as emissões em questão, que terão validade de um ano e não poderão ser renovadas.

Shoppings Centers:

Pela primeira vez no Brasil, todos os empreendimentos foram fechados, devido à crise. O momento exige planejamento completo de todas as áreas dos shoppings, bem como transparência em todos os processos, com vistas à preparação para reabertura parcial/total das operações. Para isso, as particularidades de cada empreendimento e região deverão ser avaliadas.

O Tribunal de Justiça do Paraná suspendeu o pagamento de aluguéis e fundo de promoção e propaganda por 90 dias para duas empresas. O juiz substituto que julgou o caso considerou certo que o pequeno lojista possui condição de hipossuficiência em relação ao grande empreendimento que se trata do shopping.

2 - PROPOSTAS LEGISLATIVAS EM TRÂMITE

Na Câmara dos Deputados há, em trâmite, 28 (vinte e oito) Projetos de Lei afetos à matéria imobiliária. Dentre eles, os mais importantes são os seguintes:

Projeto de Lei 1582/2020:

Prevê desconto de 50% na taxa condominial de centros comerciais e shoppings centers que estejam com portas fechadas enquanto durar os efeitos do decreto legislativo 6 de 20/03/2020.

Status: Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

Deputados.

Projeto de Lei 1583/2020:

Prevê desconto de 70% nos aluguéis mensais de lojas que estejam localizadas em centros comerciais e shoppings centers que estejam com portas fechadas enquanto durar os efeitos do decreto legislativo 6 de 20/03/2020.

Status: Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.

Projeto de Lei 1337/2020:

O projeto restringe o acesso de pessoas em condomínios verticais ou horizontais, residenciais ou não residenciais, durante o período de vigência do decreto de calamidade pública, a critério do síndico ou administrador.

Status: Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.

Projeto de Lei 675/2020:

O projeto suspende a inclusão de novos inscritos em cadastros negativos, como Serasa e SPC, por 90 dias. Tem como objetivo garantir acesso ao crédito e é válido somente para inadimplentes com débito registrado após 20/03/2020.

Status: aprovado na Câmara dos Deputados, segue para votação no Senado Federal.

Projeto de Lei 2078/2020:

O projeto suspende, durante o período da pandemia, o pagamento do Fundo de Promoção aos Shoppings Centers.

Status: Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

No Senado Federal há, em trâmite, 10 (dez) Projetos de Lei afetos à matéria imobiliária. Dentre eles, os mais importantes são os seguintes:

Projeto de Lei 1179/2020:

O projeto trata de normas transitórias para o período de pandemia. Em relação aos condomínios: os síndicos poderão restringir a utilização de áreas comuns para evitar a contaminação, respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos; restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso de abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos. Em relação às locações: não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano até 30/10/2020 (dispositivo aplicado às ações ajuizadas a partir de 20/03/2020).

Status: Substitutivo aprovado no Senado em 03/04/2020, aguardando tramitação na Câmara dos Deputados.

Projeto de Lei 1935/2020:

Dispõe sobre a suspensão de prestações de financiamentos habitacionais em favor de consumidores afetados economicamente pela pandemia de coronavírus (Covid-19).

Status: Encaminhado ao plenário em 16/04/2020.

3 - NOTÍCIAS

Locações

Conjur - 25/04/2020 - [Juiz de Minas Gerais reduz em 50% aluguel de loja de roupas infantis](#)

Incorporações/Construção Civil

Exame - 23/04/2020 - [Pandemia do coronavírus pega setor](#)



ADVOCACIA
**CORREA
de CASTRO**
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

[de construção no contrapé: Segmento era um dos que estava em plena retomada após anos difíceis, mas vem sendo atingido em cheio pelo coronavírus](#)

Condomínios

O Globo - 24/04/2020 - [O que pode e o que não é recomendado em obras durante a pandemia: Reformas não essenciais devem ser evitadas no período, dizem especialistas](#)

Registral e Notarial

Anoreg-PR - 24/04/2020 - [Resolução estabelece processos para emissão de certificado digital por videoconferência](#)

Shoppings Centers

Exame - 23/04/2020 - [Com flexibilização do isolamento, 43 shoppings já foram reabertos no país: Apesar da pandemia de coronavírus, shoppings foram reabertos em 19 cidades](#)